



113 年度台北市優良公寓大廈評選活動 歡迎踴躍報名

113 年度桃園市優良公寓大廈評選活動

羅智強：磁磚兩頻傳傷人籲速修公寓大廈管理條例

磁磚雨、冷氣機掉落事件多 專家：台灣建築患「皮膚癌」

銀髮居住正義 / 國外「只租不賣」形式 可借鏡

主辦單位：台灣物業管理學會

網 址：<https://www.tipm.org.tw/>

聯絡方式：(02)2531-3162

發行人：郭紀子理事長

總編輯：羅紫萍

執行編輯：張玉萍

編輯單位：月進整合科技有限公司

聯絡方式：陳婉玲 小姐

02-2531-3162

贊助單位：潔之方服務事業股份有限公司

網 址：www.janus.com.tw

聯絡方式：(02)2245-8000

113 年度台北市優良公寓大廈評選活動 歡迎踴躍報名

● 緣起

為鼓勵臺北市居民自主積極參與社區管理維護工作，發揮公寓大廈規劃及設計功能，臺北市政府自民國 86 年來即舉辦優良公寓大廈評選活動，邀請各類專家學者及實務界的從業人員組成評審委員會，實地勘查參選之社區，其中不乏戮力維護良好的居住環境及美化生活空間的管委會，藉由評選活動表揚用心經營並凝聚社區向心力的團隊，讓臺

北城市的美好就從優良公寓大廈開始。

● 參選資格

(一) 依公寓大廈管理條例成立管理組織，並經本府准予報備，且報備核准達 3 年以上者 (即報名開始時間起往前計算滿 3 年者)。

備註：已獲頒本活動 111 年及 112 年各組第 1 名者不得參選，名單請參考附件「臺北市 111 年及 112 年度績優社區榜」。

(二) 領得使用執照滿 1 年後之社會住宅。活動相關時間如下：

● 評選報名時間：自即日起至 113 年 7 月 26 日(五)17:00 止。

● 評選報告書收件截止日：參選社區須於 113 年 7 月 26 日。

● 初選時間：113 年 8 月 14 日前選出晉升複選社區。

● 複選時間：113 年 8 月 19 日至 8 月 30 日。

更多相關消息請至[官網](#)查詢。

113年 臺北市



報名時間

即日起至 113 年 07/26 (五) 17:00止

頒獎典禮

113 年 10/31 (四)

報名評選方式

掛號郵寄/親送

- 104 臺北市中山區南京東路一段 86 號 8 樓 801 室「台灣物業管理學會」收

洽詢專線

盧小姐 | 市話：02-2212-2248 | 手機：0900-633-503

※請於報名期限內掛號郵寄(以郵戳為憑)或親送至以上單位，始完成報名程序。
※若採掛號郵寄，請於外箱或外信封註明「臺北市 113 年度優良公寓大廈評選活動報名小組」收。

組別及獎項

評選分類

小型住宅
社區組

大型住宅
社區組

商務型
大樓組

風華
再現組

社會
住宅組

綜合獎項

- 第一名 | 獎金 5 萬元 + 獎座乙座
- 第二名 | 獎金 3 萬元 + 獎座乙座
- 第三名 | 獎金 2 萬元 + 獎座乙座
- 優等獎 | 獎狀乙面

※社會住宅評定優等獎兩名，頒發獎狀乙面

主題特色獎

- 共 6 項 | 可複選報名參加(限三項)，獎金新臺幣 1 萬元 + 獎狀乙面

注意事項

主辦機關保有取消、終止、修改或解釋本評選活動相關內容之權利；
評審委員得視實地複評結果調整各獎項名額或保留缺額。

臺北市建築管理工程處
Taipei City Construction Management Office

台灣物業管理學會
Taiwan Federation of Property Management

113 年度桃園市優良公寓大廈評選活動

● 緣起

桃園市政府辦理本評選活動，藉表揚用心經營管理之公寓大廈管理組織為表率，以鼓勵本市社區自治並提升社區成立管理組織之意願。

本(113)年度活動除提升評選項目之深度及廣度外，仍持續提供高額獎勵金及多元化且更貼近市民生活之獎項，期盼能吸引更多優良管理之社區參加，作為桃園社區發展之表率，引領提升本市社區居住及管理維護品質，以共創安全、安心、安居之樂活桃園。

● 活動時程

一、活動報名：本(113)年5月6日(一)至本(113)年7月5日(五)。

二、第一階段書面審查：本(113)年7月26日(五)公告進入第二階段複評之社區。

三、第二階段實地評選：本(113)年9月6日(五)完成實地評選。

四、得獎公告：本(113)年9月13日(五)。

五、頒獎典禮：由主辦單位擇日舉辦，並上網公告。

△ 上述期程，得視情況調整，請掃描下方 QR code 密切注意活動情況。

2024 TAOYUAN OUTSTANDING APARTMENT AWARD

主辦 桃園市政府建築管理處

評選組別及獎項

社區金獎 - 每組 3 名 另頒獎盃、獎牌及感謝狀			
小型新秀組 [150戶(含)以下]	獎金 5 萬元	風韻再造組	獎金 9 萬元
大型新秀組 [151戶(含)以上]		集合透天組	獎金 3 萬元
小型青壯組 [150戶(含)以下]	獎金 7 萬元		
大型青壯組 [151戶(含)以上]			
發展金獎 - 每組 4 名 另頒獎狀及感謝狀			
社區營造發展獎、友善社區發展獎、綠化美學發展獎	獎金 1 萬 5000 元		
淨零排碳發展獎、防災安居發展獎、共享空間發展獎			
傳家金獎 - 2 名 另頒獎狀及感謝狀 獎金 2 萬 5000 元			
優質管理服務人獎 - 2 名 另頒獎狀 獎金 1 萬 5000 元			
管理維護公司貢獻獎 - 2 名 另頒獎狀 獎金 5000 元			

評選報名日期

113年 5/6 (一) - 7/5 (五)

評選報名方式

- 請先至桃園市政府建管處網站最新消息下載「評選報名表」及「評選報告書」範例。
- 社區完成「評選報告書」後，請於7月5日前以親送或掛號郵寄方式至承辦廠商「台灣物業管理學會」報名。
- 確切「評選報告書」製作方式，可至 FB 粉絲頁觀賞教學影片。

親送	星期一至星期五 (10:00-17:00)
郵寄	以郵戳為憑
地址	臺北市中山區南京東路一段86號8樓801室
電話	盧小姐 02-2212-2248 0900-633-503

建管處網站

活動 FB 粉絲頁

官方 Line 帳號

注意事項 主辦機關保有取消、終止、修改或解釋本評選活動相關內容之權利；評審委員得視實地複評結果調整各獎項名額或保留從缺；另得獎社區須配合下一年度評選活動社區參訪。

廣告

更多相關消息請至[官網](#)查詢。



立委羅智強二十五日表示，雙北有超過一百五十萬棟建物符合老屋定義，隨著老舊建物改建、重建的進度緩慢，老屋外掛物只會越來越嚴重，以台北市來說，剝落通報裡，屋齡三十年以上占比大概九成五，顯示屋齡越高，外牆剝落風險越高。

面對台灣密集強震及氣候因素，造成老舊建物外牆頻發磁磚等附掛物剝落，致使往來人車出現傷亡，不少民眾擔心天外飛來橫禍。立委羅智強、林沛祥、許宇甄與民間團體台灣冷凍空調展望關懷協會理事長周貞浩、台灣物業管理協會理事長郭紀子二十五日聯合召開記者會，表達應儘速修公寓大廈管理條例，強化國人的公共安全。

羅智強表示，極端氣候變遷下，原台灣建物常見工法因過冷

過熱容易使附掛物脫落，平均屋齡偏高的台北市更經常發生類似事件，提案修正公寓大廈管理條例，就是要減低傷人事件發生，羅智強舉例說，兩岸不發生戰爭就不會被飛彈炸死，但很可能被磁磚或冷氣砸傷致死，這就是為何大家希望推動修法的初心。

羅智強指出，提出公寓大廈管理條例的修正草案，將公共危險防範、建築物外牆檢查修繕，納入地方政府補助範圍，並讓中央政府應視地方財政狀況與公共危險程度，如地層、屋齡、人口密集等情勢，制定獎勵措施，鼓勵地方政府落實相關檢修與補助。倘若建物有重大潛在危險或立即危險之虞，主管機關得代位進行必要措施與事後求償，避免危險意外發生，以解決解決目前實務上的三大問題，包括住戶意見難整合、補助誘因不足、公

部門缺乏法源處理立即危險的建物。

許宇甄表示，外牆應該要能定期安全檢查，讓防範勝於治療，制度化外牆檢查才能防範未然；此外，對於公共危險的防範、必要修繕補助也要入法，推動社區建物管理的文化，因應全球氣候變遷更為嚴峻的挑戰。

林沛祥指出，未與時俱進的問題也浮現，包含沒有管委會、管委會有責無權、電動車如何在老舊社區安裝充電裝置等等，應該要在公寓大廈管理條例中修正，強化居民跟民眾的公共安全，未來會邀請更多的民眾與團體來討論。

郭紀子理事長認為，台灣建物有先天不良問題，而後天的管理與修繕工作不足，加上自然環境、法規規定鬆散的影響，以致於嚴重影響建築物的品質，而外牆附掛物與墜落傷人，則是最顯而易見且直接影響民眾的問題。

周貞浩理事長認為，外牆附加物比如冷氣機，常常就像不定時炸彈一樣，不知何時會發生，而隨意安裝與施工也造成都市建物外觀受影響，施工人員甚至時常有工安意外發生，都需要法規修正來提高規範。

113年06月25日
記者王超群/中華新聞雲

it.ly/DZYXi

磁磚雨、冷氣機掉落事件多 專家：台灣建築患「皮膚癌」



去年新北市板橋區發生冷氣掉落砸死女大生事件，不久後北市也出現民宅冷氣因老舊掉落人行道的狀況，其他還有磁磚雨砸傷人等事件，促使建築安全問題被重視，尤其在今年 403 大地震後一個月內，北市外牆磁磚掉落通報數量就超越過去 5 年數據總和，因此民代與學者呼籲公寓大廈管理條例應該要修法，來避免憾事發生。

一片片鐵網懸掛在大樓外牆，上頭除了垃圾，一塊塊全是磁磚，讓人膽戰心驚，就怕哪天

網子斷了，磁磚雨從天而降，但就因為磁磚每天掉，公館這棟老大樓才不得不掛起鐵網，就連樓梯間也張貼公告要出入住戶小心被砸到。

台灣物業管理協會理事長郭紀子：「今天台灣的建築物不僅是年紀大了，台灣的建築物得了皮膚病，我們的城市得了皮膚癌」。

其實在雙北市，像這樣磁磚剝落嚴重、鐵窗外推、懸掛室外機的危險老房，比比皆是。

根據雙北市府資料統計，2019 年到 2023 年外牆磁磚掉落通報，北市約有 2000 件、新北 1000 件，

但雙北有超過 150 萬棟房子屬於老屋，就怕冷氣、磁磚砸傷人事件持續發生，民代呼籲要針對公寓大廈管理條例進行修法。

國民黨立委羅智強：「修正第 10 第 3 項，把公共危險防範、建築物外牆檢查修繕納入地方政府補助範圍，管理負責人或管理委員會如果未履行防範、維持、維護、檢查及修繕的法定責任，主管機關得代位進行必要措施與事後求償」。

民代說修法不能再等，因為儘管在 2019 年北市祭出修繕補助後，讓通報量從最初的 881 件減少到 200 件水平。但今年光是 403 大地震後，「當天」通報量就有 262 件，截至 4 月底累計共 2017 件，光是 1 個月就超越 5 年累計數據。

建築安全履歷協會理事長戴雲發：「施工品質面跟設計的方法，正本溯源應該是從興建建築就開始做這件事情，老舊的建築裡面要讓大家了解說，大樓管委會是要負起這個責任的」。

專家呼籲房屋所有權人，積極愛惜修繕房屋才是根本，但必要時仍需要政府強制力介入，阻止「空中血滴子」再傷及無辜。

113 年 06 月 26 日
記者林嘉倩、張詠筌/yahoo 新聞網
t.ly/n00xa

日本銀木犀小檔案		荷蘭終身公寓小檔案	
創辦者	河原忠道（2011年創立）	創辦者	• 非營利組織「Humanitas基金會」 • 1992年由Hans Becker博士首先推出
規模	• 全日本共有 12個據點 • 各據點居住人數為 40~50人	規模	全荷超過 3,000間
理念	強調自主性、與社區共好	理念	• 讓長者在獨立住宅中，透過專業人員的幫助，實現原居安老 • 賦予長者有自己決定的權利，只要不嚴重影響健康，一切以快樂為依歸
月租金	• 單人房約新台幣 3.9萬~4.7萬 • 雙人房約新台幣 7.6萬~8.0萬	月租金	• 單人房約新台幣 1.8萬~2.8萬 • 雙人房約新台幣 3.5萬~5.1萬
註：租金包含管理費、伙食費與生活諮詢、長期護理、家務、維持和改善健康等服務費		註：價格僅為租金，不含餐食與其他服務費用。但荷蘭65歲以上老人每個月可領1,000歐元年金，可補貼租金與生活開銷	



● 經濟日報

台灣的銀髮宅正在起步階段，政府、業者都在摸索，也盼透過設計，讓老人擺脫等吃飯、等睡覺、等上天堂的無奈晚年生活。國內不少銀髮產業專家預期，「只租不賣」形式，因營運商可主導規劃，使用者經濟負擔較輕，最可能獲大多數中產階級高齡者青睞，在海外，日本「銀木犀」與荷蘭的「終身公寓」都是經典案例。

以「銀木犀」為例，在日本設有 12 個據點，每個據點約有 50 位居民，九成住民為失智症患者，最大的特色是他們協助高齡者可以自由決定如何生活、如何終老，尤其是長者能力所及之事，絕不假他人之手，讓其保有自我認同與價值感。

「銀木犀」的收入來源除了

租金以外，據點也都設有糖果店對外開放，並由高齡者擔任店長，負責招呼及收銀，吸引附近小孩造訪，讓長者與小孩自然互動，增加社交活動。此外，「銀木犀」還養了療癒犬，讓長者在沒有活動時，也能有療癒犬陪伴不感覺孤單，改變傳統對於高齡照護機構冰冷、封閉的形象，也帶給長者「家的感受」。

荷蘭的「終身公寓」強調讓長者融入社區與城市生活，地點盡量挑選靠近購物中心或交通樞紐，鼓勵長者透過便捷的交通出遊，保持生命活力。許多「終身公寓」在建造時，也會結合大型公共或活動空間，且對外開放，成為附近居民的休憩場所，讓長者與社區住民交流。

為了確保長者安全，「終身公

寓」設有 24 小時呼叫中心，提供日常生活的照護支援，長者可透過呼叫中心預約居家服務或緊急救護。公寓內也有專業的飲食調理及運動，幫助長者盡可能預防疾病。

台灣銀髮產業協會理事長、中化銀髮事業公司總經理李宗勇指出，國外一些好的銀髮宅案例幾乎都是只租不賣，原因在於營運者可完全掌握服務長者的各面向，不過，他也認為，台灣的住宅環境較為密集，鄰里、親戚關係非常緊密，國外好的案例不一定完全適合台灣，「長輩在自己的房子原居安老，可以是另一種型態，關鍵還是有沒有足夠的服務，可以直送家宅。」

113年06月19日
記者徐珮君、劉秀珍、孫嘉君
/經濟日報
t.ly/tUfY1